

Niederahr

Erstklassiges Familienanwesen mit großzügiger Gartenlandschaft

????????? ??????????: 25211008



www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 250 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 3.170 m²

??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ??? ??????

??????? ????????	25211008	????? ??????	650.000 EUR
??????????	ca. 250 m²	?????	???????????
????????	6	???????????????	???????????????
???????????	3	???????????	Käuferprovision
???????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	1982		MwSt.) des
????? ????????????	2 x ????????????	????????	beurkundeten
	????? ????????????,	?????????????	Kaufpreises
	1 x ???????	????????	????????
		????????	????????, WC
			?????????????,
			??????, ??????,
			?????,
			???????????????
			????????, ????????

??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

????????????? ???????????

???? ????????????

????

???????? ??: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ???????



??????? ???????? : 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



??????? ???????? : 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



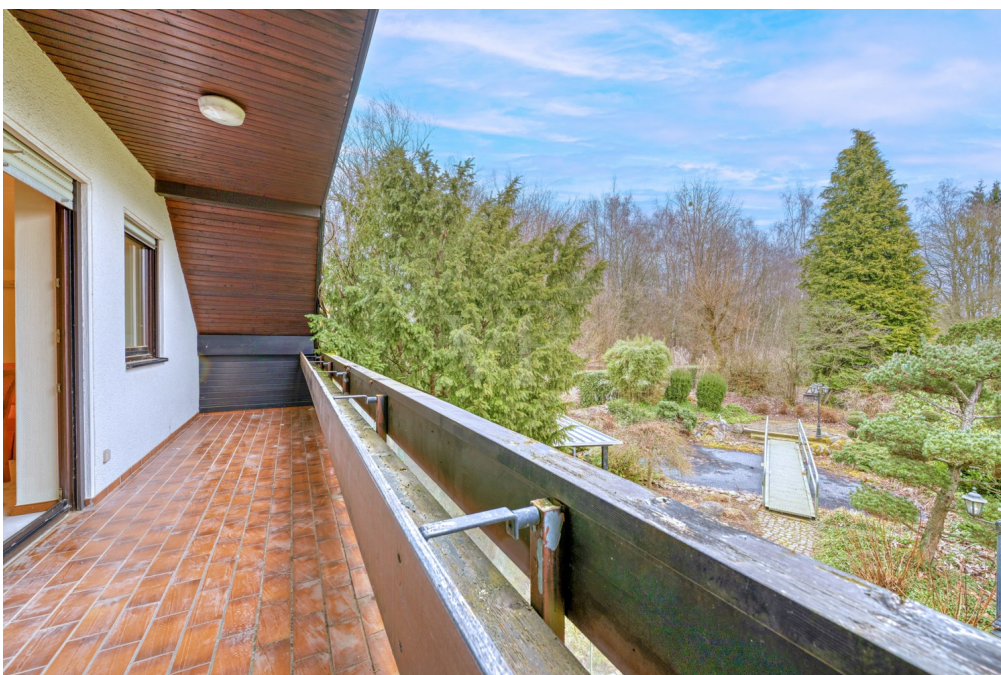
??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



???????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



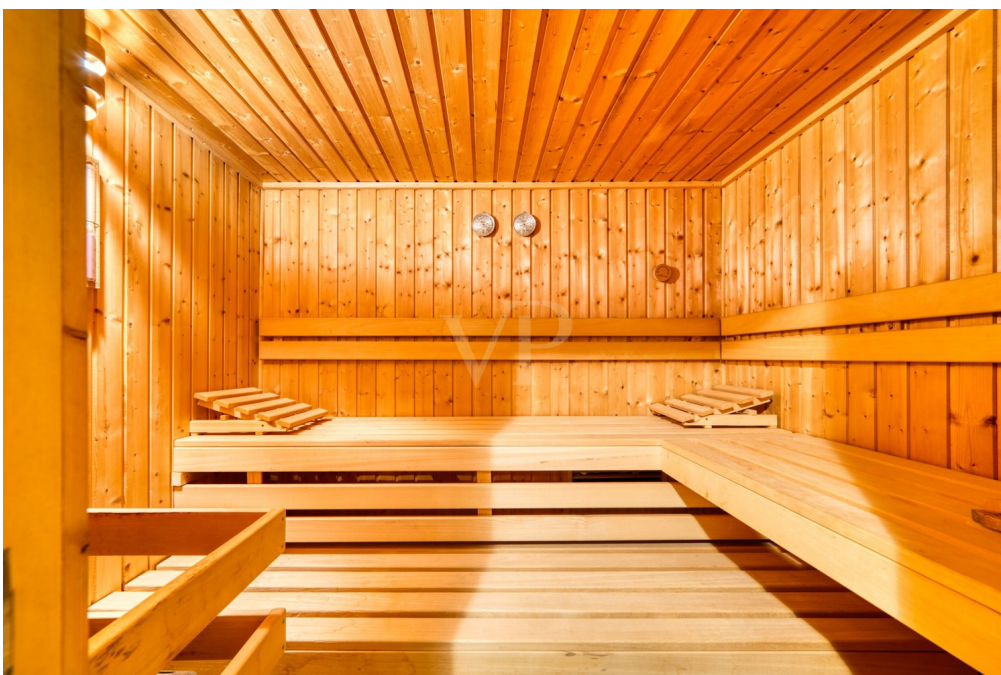
??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



???????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



??????? ???????? : 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KUNDENSER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP 100
Top Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

VON POLL
FINANCE

1

IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG

- Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
- Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
- Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)

2

WUNSCHIMMOBILIE FINDEN

- Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
- Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
- Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN

3

TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN

- Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
- Premium-Partnerschaften
- Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)

4

FINANZIERUNGSZUSAGE

- Besprechung Darlehensvertrag
- Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
- Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230

5

AFTER SALES

- Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
- Hausschutz-Brief
- Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

??????? ???????: 25211008 - 56414 Niederahr

??? ?????? ??????????

Inmitten eines parkähnlichen Grundstücks von über 3.000 m² in Niederahr befindet sich dieses beeindruckende Familienanwesen, das mit Großzügigkeit und exklusivem Wohnkomfort überzeugt.

Besondere Merkmale:

- Durchdachte und großzügige Raumaufteilung
- Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer und Balkon
- Gigantischer Ankleideraum
- Eingebauter Tresor für Wertsachen
- Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit viel Licht und Weitläufigkeit
- Wellness- / Fitnessbereich im UG

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Neben einer großen Sonnenterrasse bietet er einen idyllischen Gartenteich mit Brücke sowie einen überdachten, beheizten Außenpool. Die gepflegte und attraktive Gestaltung macht diesen Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teil des Grundstücks als Bauplatz zu nutzen.

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.)

??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

??? ??? ??? ???????????

Niederahr verfügt über eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Meudt, etwa 3 km entfernt, während weiterführende Schulen in Montabaur in ca. 10 km Entfernung erreichbar sind. Ein Kindergarten ist direkt im Ort vorhanden, weitere Betreuungseinrichtungen gibt es in den Nachbargemeinden. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist optimal – die A3 mit der Anschlussstelle Montabaur liegt nur etwa 12 km entfernt. Für überregionale Reisen ist der Flughafen Frankfurt am Main in rund einer Stunde erreichbar - mit dem Zug von Montabaur aus in ca. 30 Minuten.

??????? ?????????: 25211008 - 56414 Niederahr

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com